

Gemeinde Kirchdorf an der Iller
Auszug aus der Niederschrift über die
öffentliche Sitzung
des Gemeinde- und Ortschaftsrats am 05.11.2024

Anwesend: Bürgermeister Langenbacher und 13 Mitglieder des Gemeinderats,
7 Mitglieder des Ortschaftsrates

Abwesend: GR Wohllaib (urlaubsbedingt)

Außerdem anwesend: Herr Katein – Netze BW; Herr Arnold – Büro Arnold;
Herr Schwarz – Büro PSP Architekten;
Herr Frank – Büro Fritz Planung

Zuhörer: 16

Beginn: 19:00 Uhr Ende: 23:10 Uhr

Schriftführer: Herr Preuß

§ 128 - öffentlich

Baugebiet „Beim Dorfplatz“ in Oberopfingen

- **Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf**
- **Billigung des Entwurfs**
- **Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf**

Az. 621.41

Zur wohnbaulichen Fortentwicklung aber auch zur Errichtung eines Feuerwehrgeräte- und Dorfgemeinschaftshauses, wird von der Gemeinde zusammen mit dem Städteplanungsbüro Arnold und dem Büro Phase H Architekten der Bebauungsplan „Beim Dorfplatz“ im nordöstlichen Bereich von Oberopfingen aufgestellt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung, Satzung und Begründung, in der Fassung vom 12.12.2023, lag in der Zeit vom Freitag, 22.03.2024 bis Montag, 22.04.2024 im Foyer des Rathauses der Gemeinde Kirchdorf an der Iller, Rathausstraße 11, 88457 Kirchdorf, öffentlich aus und konnte dort während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Inzwischen wurden die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen erstellt (siehe Anlage 3.1).

Im nun vorliegenden Entwurf, Stand 24.10.2024, wurden vom Architekturbüro Arnold die Ergebnisse aus der Behördenbeteiligung eingearbeitet.

Die textlichen Änderungen gegenüber dem Vorentwurf Stand 12.12.2023 sind im Textteil der Satzung und in der Begründung grau hinterlegt. Insbesondere wurden – wie vom Landratsamt Biberach (Amt für Bauen und Naturschutz) gefordert – die textlichen Festsetzungen in planungsrechtliche Festsetzungen nach § 10 BauGB und örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO aufgeteilt.

In den Plänen wurde Folgendes geändert:

- Grundstück Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus um 2,50 m nach Westen vergrößert
- Südliche Grenze Parzelle Nr. 3 etwas nach Süden verschoben
- Parzelle Nr. 3 Mehrfamilien- oder Reihenhaus
- Fuß- und Radweg von der Kreisstraße zum Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus wegen bestehender Zufahrt 2,50 m statt 3,00 m breit

- Kein Grunderwerb von Fl.Nr. 18 möglich (→ Querungshilfe nach Osten verschoben → Änderung Größe Parzellen Nr. 1 und 2)
- Abstand Tiefgarage Parzellen Nr. 5, 9, 13 zur Kreisstraße 7,5 m
- Optimierung Tiefgaragen, Mehrfamilienhäuser und Grundstücksgrenzen Parzellen Nr. 5, 9, 23, 24, 28, 29
- Sichtfelder im Bereich der Zufahrten zu den Parzellen Nr. 1, Nr. 37 und 40 (→ 3 Stellplätze im Bereich der Parzellen Nr. 37 und 40 entfallen → Parzellen Nr. 37 und 40 größer)
- Geltungsbereich um Sichtfelder erweitert
- Nur noch 2 Bauabschnitte
- Öffentlicher Grünstreifen zwischen Parkplätzen im Verkehrsberuhigten Bereich und Parzelle Nr. 63 (zur Abschirmung der Wohnbebauung)

Baurechtsplan:

- Nutzungsschablonen mit Bezeichnung MD1, MD2 ... am Fuß des Baurechtsplans → Verweisliesen entfallen
 - Anbauverbotszone für Hochbauten und Tiefgaragen entlang der Kreisstraße
 - Zufahrtsverbot (Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten) entlang der Kreisstraße
 - Sichtfelder Parzellen Nr. 1, 37 und 40
 - Parzelle Nr. 3: Mehrfamilien oder Reihenhaus mit Fläche für Garagen und gemeinschaftliche Nebenanlagen
 - Parzelle Nr. 4: Größeres Baufenster für Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus, Erhöhung First- und Wandhöhe
 - Parzellen Nr. 5, 13 und 23: Geh- und Fahrrecht für Parzellen Nr. 9 bzw. 28
 - Parzellen Nr. 5, 9 und 13 sowie 23, 28 und 32: Fläche für Zufahrt Tiefgarage
 - Parzelle Nr. 52: Nordwestliche Garagenzone entfällt wegen Zufahrtsverbot im Einmündungstrichter
 - Parzellen Nr. 61 und 62: Baufenster schmaler wegen Sicht auf Kirche
 - Parzellen Nr. 19 und 62: Verkleinerung der Baufenster, damit der geforderte Abstand von 10 m zum Friedhof eingehalten werden kann
 - Öffentlicher Grünstreifen östlich Parzelle Nr. 63
 - Erhöhung GRZ 0,35 auf GRZ 0,40 bei kleinen Grundstücken (Parzellen Nr. 6, 7, 10, 11, 17, 24, 25, 26, 29, 30, 36, 45, 46, und 47)
 - Erhöhung GRZ 0,40 auf GRZ 0,50 bei Mehrfamilienhäusern (Parzellen Nr. 3, 5 und 23)
- Neu hinzugefügt wurden die Lufthygienische Untersuchung (Anlage 11.2) und das Faunistische Gutachten (Anlage 12.2). Der Umweltbericht wurde aktualisiert (Anlage 12.1).

Somit besteht der Entwurf aus folgenden geänderten bzw. ergänzten Unterlagen:

- Planzeichnung (Baurechtsplan mit Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerken)
- Textteil der Satzung (Präambel, Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 10 BauGB, Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO und Hinweise)
- Begründung
- Anlage 1.5 G 5 Eigentum
- Anlage 3.1 Abwägung der Stellungnahmen der Behörden
- Anlage 4.1 E 2.1 Gestaltungsplan
- Anlage 7.1 E 2.3 Haustypen
- Anlage 7.2 E 2.7 GRZ und Haustypen
- Anlage 7.3 E 2.4 Bodenordnende Maßnahmen
- Anlage 8.1 S 1 Systemschnitte (unverändert)
- Anlage 8.2 S 2 Gebäude im Gelände
- Anlage 9.1 E 2.6 Verkehrs- und Freiflächen – Lageplan
- Anlage 9.2 S 3 Straßenquerschnitte (unverändert)
- Anlage 11.2 Lufthygienische Untersuchung
- Anlage 12.1 Umweltbericht
- Anlage 12.2 Faunistisches Gutachten und artenschutzrechtliche Einschätzung

In der Sitzung wird vom Architekturbüro Arnold zunächst nochmals das Konzept des Bebauungsplans erläutert.

Anschließend werden die wichtigsten Punkte aus der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und weitere Änderungen des Entwurfs in der Satzung und den Plänen angesprochen.

Als Unterlagen zur Vorbereitung auf die Sitzung sind diesem Tagesordnungspunkt angeschlossen:

- Die Stellungnahme der Behörden mit Abwägungsvorschlägen
- Die Entwurfspläne
- Der Textteil der Satzung
- Die Begründung zum Bebauungsplan
- Die Ergebnisse der lufthygienischen Untersuchung
- Der Umweltbericht
- Das faunistische Gutachten

Zur Diskussion gestellt werden in der Sitzung die beiden Alternativen zu den Festlegungen im Baurechtsplan für das Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus bzgl. Baufenstergröße, Wand- und Firsthöhe sowie Dachform:

- a) Vorschlag Architekturbüro Arnold, siehe Baurechtsplan E 2.2b und grüne Eintragungen in der E-Mail vom 27.09.2024
- b) Vorschlag Herr Bürgermeister Langenbacher und Architekturbüro Bauke+Hübner, siehe E-Mail vom 18.10.2024 inkl. Anhang

Nach weiterer ausgiebiger Aussprache empfiehlt der OR **einstimmig** Zustimmung zu Punkt b), der Gemeinderat sieht dies **einstimmig** genauso.

Die Standorte der öffentlichen Bäume sollen im Baugebiet wie vorgeschlagen belassen werden, jedoch nur als Vorschlag und nicht rechtsverbindlich festgesetzt werden, damit es möglich ist die angezeigten Bäume bei Bedarf noch auch etwas zu verschieben.

Beschlussantrag zur Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Beim Dorfplatz“ in Oberopfingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Die Ratsgremien beschließen **jeweils einstimmig** den Abwägungsvorschlag vom 24.10.2024 zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Beim Dorfplatz“ in Oberopfingen vom 12.12.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit den in der Sitzung am 05.11.2024 beschlossenen Änderungen.

Beschlussantrag zur Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans „Beim Dorfplatz“ in Oberopfingen:

Die Ratsgremien beschließen **jeweils einstimmig** den Entwurf des Bebauungsplans „Beim Dorfplatz“ in Oberopfingen mit Satzung und Begründung, Stand 24.10.2024, unter Berücksichtigung der in der Sitzung am 05.11.2024 beschlossenen Änderungen.

Beschlussantrag zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Beim Dorfplatz“ in Oberopfingen:

Die Ratsgremien beauftragen **jeweils einstimmig** die Verwaltung, in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Arnold die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung der Unterlagen zum Entwurf über den Zeitraum eines Monats nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und gleichzeitig dazu die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Dieser Auszug wird hiermit beglaubigt!

Kirchdorf a. d. Iller, den 13.11.2024



Langenbacher
Bürgermeister